



IMPACT
Developer & Contractor

**PREZENTARE
REZULTATE
2019**

Aprilie 2020

- ▶ Experienta
- ▶ Concept de Dezvoltare Dovedit - Greenfield
- ▶ Un Nou Concept de Dezvoltare – Luxuria
- ▶ Centrul Comunitar Greenfield
- ▶ Responsabilitate sociala
- ▶ Portofoliu de Active si Proiecte
- ▶ 2019 - Aspecte Principale
- ▶ 2019 – Rezultate Financiare
- ▶ Piata de Capital si Activul Net



EXPERIENTA



LEADERSHIP, INOVATIE & EXCELENTA IN REAL ESTATE



29 de ani
experienta in
domeniu



Extindere
la nivel
national



16
ansambluri
rezidentiale



+ **4,000**
de locuinte
construite



Peste
10,000 de
locuitori



500,000
mp suprafata
construita



400 mEUR
Valoare
proiecte

SCURT ISTORIC

1991

Se infiinteaza IMPACT, prima companie de real-estate privata din perioada post-comunista, prima companie din industrie infiintata prin subscriptie publica.



1995

IMPACT lanseaza pe piata din Romania conceptul de "ansamblu rezidential" odata cu demararea Ansamblului ALFA din Bucuresti (40 de locuinte de lux).

1996

Compania este cotata la Bursa Romana de Valori Bucuresti, IMPACT devenind astfel primul reprezentant al sectorului de dezvoltare imobiliara si constructii listat la Bursa.

1997

IMPACT incepe dezvoltarea rezidentiala in zona de nord a capitalei - 10 ansambluri rezidentiale, cu peste 1.000 de vile, finalizate pana in 2007.

2002

IMPACT demareaza Ansamblul Boreal din Constanta, cu 151 vile, finalizat in 2010.

2004

IMPACT incepe lucrarile pentru ansamblurile Roua Residence din Ploiesti (38 de vile) si Blume din Oradea (16 vile).
IMPACT demareaza lucrarile la primul imobil de birouri de clasa A din zona Baneasa - Pipera, Construdava Business Center.

2005

IMPACT demareaza constructia Cartierului Europa din Oradea, cu 298 de vile, finalizat in 2008.



2006

Actiunile companiei promoveaza la categoria I a Bursei.

2007

Compania da startul celui mai mare proiect rezidential din sectorul 1 al capitalei – GREENFIELD.

2010

IMPACT finalizeaza prima faza a proiectului GREENFIELD cu o suprafata de 10 ha si 680 de apartamente si vile.

2015

Actiunile companiei sunt promovate la categoria Premium a Bursei de Valori Bucuresti.

2016

IMPACT finalizeaza a doua faza a proiectului GREENFIELD cu o suprafata de 7 ha si 35 de blocuri cu 924 de apartamente si emareaza lucrarile pentru a treia faza.



2018

IMPACT demareaza proiectul LUXURIA DOMENII RESIDENCE un ansamblu cu 630 de apartamente

2019

IMPACT finalizeaza lucrarile la a treia faza a proiectului GREENFIELD cu o suprafata de 10 ha si 39 de blocuri cu 944 apartamente.

CE NE DIFERENTIAZA?



Portofoliu valoros

Ansamblurile dezvoltate se afla in locatii bine cotate, iar stocul de terenuri valoreaza in prezent aprox. 123,7 milioane euro (valoarea EPRA).



Servicii complete

Clientii beneficiaza de solutii complete, de la servicii de finantare, livrarea locuintelor complet finisate, pana la servicii de design interior si administrare.



Acces la capital

Compania este listata la BVB si beneficiaza de multiple posibilitati de finantare pentru proiectele sale. In 2017 Compania a obtinut finantari de 24.5 mEUR din emisiunii de obligatiuni, din care 12.5 mEUR tranzactionate pe BVB.



Experienta solida in domeniu

29 de ani de experienta in dezvoltarea unor proiecte imobiliare de anvergura si in administrarea acestora.



Echipa cu inalta calificare

Management cu o vasta experienta si certificari ISO9001, ISO14001 si OHSAS18001.



CONCEPT DE DEZVOLTARE DOVEDIT - GREENFIELD

ANSAMBLUL REZIDENTIAL GREENFIELD



Locatie unica

Sectorul 1, incadrat pe doua laturi de 900 ha de padure: Padurea Baneasa si Padurea Tunari



Acces facil

Drumul National DN1 si Soseaua de Centura sunt la doar cateva minute distanta. Statiile de metrou Washington si Paris din Magistrala 6 care leaga reseaua curenta la Aeroportul Otopeni, vor fi situate in apropierea GREENFIELD



Dezvoltare 2007 - 2028

Cel mai amplu proiect rezidential din sectorul 1 cu o suprafata totala de 600,000 mp si peste 7,000 de locuinte planificate



Facilitati

Existente: transport public, scoala privata, parcuri si spatii de joaca, restaurant, cabinet medical si supermarket

Viitoare: scoala de stat, gradinita, RATB, centru comunitar Greenfield Plaza incluzand SPA, piscina, terenuri de sport, restaurant, supermarket, banca



In prezent

Peste 2,300 de locuinte construite pe 300.000 mp si peste 4,500 de locuitori



THE SMART CITY OF TOMORROW

Eficienta energetica ridicata si diminuarea considerabila a emisiilor de CO2.

Avand in vedere dimensiunea impresionanta a proiectului, cu 10,000 de apartamente si 25-30,000 de locuitori, Greenfield se califica pentru cel mai mare proiect verde din Europa.

Prioritati pentru dezvoltarile viitoare

- Fatade verzi
- Acoperisuri verzi
- Panouri fotovoltaice
- Eficienta energetica
- Colectarea si tratarea apei
- Gestionarea responsabila a deseurilor





UN NOU CONCEPT DE DEZVOLTARE - LUXURIA

LUXURIA - UN CONCEPT MODERN SI EXCLUSIVIST ADRESAT SEGMENTULUI DE PIATA HIGH END



Locatie foarte bine cotata

- Sectorul 1, zona de Nord a Bucurestiului
- Amplasament macro - intre bulevardul Kiseleff si bulevardul Ion Mihalache
- Amplasament direct - intre bulevardul Expozitiei si strada Aviator Popisteanu



Acces facil

- La 5 minute de statia de metrou 1 Mai
- La 2 minute de multiple mijloace de transport in comun
- Acces direct catre DN1 Ploiesti DN3/ Piata Victoriei/ Pod Grand - DN2/ Centura – Mogosoia



Reputatia zonei

- Noul pol de business al Capitalei
 - Cladiri de birouri
- in functiune** – EXPO Business Park, Unicredit, OCPI, Ubisoft, Tiriac Holding, World Trade Center, City Gate, CNC
- in dezvoltare** - Skanska Romania, GTC



Generalitati

- Dezvoltat pe o suprafata de 22.500 mp
- 630 de apartamente in 9 blocuri
- Apartamente tip studio, 2 camere, 3 camere, 4 camere si 5 camere, apartamente premium si duplex
- Regim de inaltime P+8, P+11, P+12
- Apartamente cu suprafete generoase cuprinse intre 54 mp si 245 mp
- 720 de locuri de parcare



UN NOU CONCEPT DE DEZVOLTARE - LUXURIA



Fazele proiectului

UN NOU CONCEPT DE DEZVOLTARE - LUXURIA



FACILITATI IN ANSAMBLU

- Apartamente cu dotari premium
- Parc natural privat, destinat rezidentilor, cu suprafata de 1.600 mp
- Locuri de joaca si zone de recreere
- Acces securizat in ansamblu
- Consierge - Receptie – Lobby - Mail Room
- Sistem de paza uman si controlat
- Servicii de mentenanta si reparatii utilitati majore
- Gym – sala cu echipamente intretinere/sport si SPA
- Primul proiect residential din Bucuresti cu Certificare BREEAM Excelent

UN NOU CONCEPT DE DEZVOLTARE - LUXURIA



Eficiența Energetică

- Monitorizarea energetică
- Controlul iluminatului
- Reducerea carbonului
- Sistem de transport eficient



Transportul Curat

- Incurajarea transportului alternativ
- Proximitatea facilitatilor
- Accesul masinilor interzis
- Locuri de parcare subterane
- Acces facil la transportul public



Sanatate & Well-Being

- Confort vizual
- Calitatea aerului din interior
- Confortul termic
- Managementul calitatii apei
- Cladiri cu o buna performanta acustica
- Spatiu privat de relaxare



Imbunatatirea ecosistemului & impactul pe termen lung asupra biodiversitatii

- Arbori nativi si aclimatizati
- Plan complet de gestionare a biodiversitatii
- Adoptarea celor mai bune practici de horticultura
- Construirea de casute pentru pasari
- Minimizarea folosirii luminii artificiale

BREEAM EXCELLENT PROJECT



CENTRUL COMUNITAR GREENFIELD

GREENFIELD PLAZA

CENTRUL COMUNITAR - DATE

Data lansare
Q1 2021

Regim inaltime
P+1

Parcari
210

Total suprafata teren
32.071 mp



FUNCTII	DESCRIERE	TEREN
GREENFIELD PLAZA	Birouri, Comercial, Servicii, SPA	21.496 mp
SCOALA PUBLICA	800 elevi capacitate	6.000 mp
GRADINITA PUBLICA	150 copii capacitate	3.200 mp
STATIE RATB	Capat de linie pentru transportul public Bucuresti	1.375 mp
STATIE MICROBUZ	Pentru gradinita si scoala	250 mp*

**Inclus in terenul aferent Greenfield Plaza*

Cel mai mare centru comunitar, dedicat unei comunitati rezidentiale

Greenfield marcheaza inceputul unei noi faze de dezvoltare a proiectului rezidential, prin construirea unui centru comunitar. Acest lucru va aduce un nou standard de confort si eficienta, prin includerea functionalitatilor necesare unei comunitati mari (zona comerciala si de servicii, centrul de fitness si SPA, gradinita si scoala publice, zonele de promenade si de recreere, transportul public. Dezvoltatorul continua initiativele constructive, consolidand o comunitate urbana cu un nivel de viata occidental, care va defin conceptul de bunastare in Bucuresti.

GREENFIELD PLAZA

ACCES

Cu masina



Acces de pe Soseaua Teisani din trei directii principale: DN1, Inelul Bucuresti si B-dul Iancu Nicolae, Greenfield Plaza va asigura legatura rapida cu Otopeni, Bucuresti Nord si autostrada A3.

Cu autobuzul



O linie RATB, cu capat de linie chiar langa mall, va face legatura intre Greenfield si centrul orasului.

Cu metroul

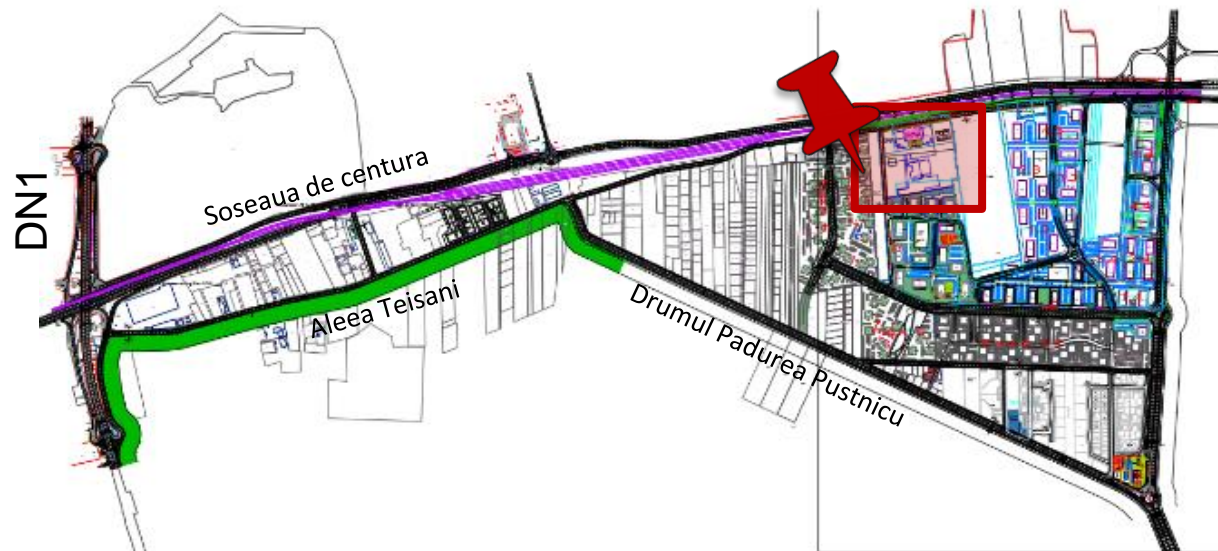


Statia de metrou Washington de pe viitoarea linie 6 care va face legatura intre Bucuresti si Aeroportul Otopeni va fi situata la 2,5 km de Plaza.

Transport eco



Serviciile de folosire a bicicletelor si scuterelor electrice vor imbunatati conectivitatea intre Greenfield Plaza, cartierele din Greenfield si zona Iancu Nicolae.



GREENFIELD PLAZA

DESPRE PROIECT

NOI FACILITATI SI EXPERIENTE URBANE

Greenfield Plaza este un centru comercial si de recreere, un proiect complementar al proiectului Greenfield Residence Baneasa, care se adreseaza atat rezidentilor cat si publicului larg .

Greenfield Plaza va beneficia de un drum de acces separate, pentru a nu ingreuna traficul.



SMART LIVING

Avand aproape de casa toate facilitatile necesare, rezidentii vor reduce timpul petrecut in trafic catre diferite destinatii, masura ce sprijina solutiile de reducere a poluarii si directia Greenfield, de responsabilizare fata de mediu.

Vizitatorii din exterior vor fi atrasi de Greenfield Plaza datorita pozitionarii strategice.

WELLBEING

Greenfield Plaza va gazdui un spatiu extins pentru wellness si sport, cu o suprafata de 2.700 mp. Piscinile si spa-urile vor deveni noua destinatie de relaxare si ingrijire. Sala de sport este complementara sporturilor practicate in Padurea Baneasa, oferind posibilitatea activitatii fizice indiferent de intemperii sezoniere.



GREENFIELD PLAZA

Dezvoltare	2020 – 2021
Suprafata inchiriabila (mp), din care	5.560
Spatii Wellness (mp)	2.700
Nr. parcari	200
Suprafata teren (ha)	2,5

GREENFIELD PLAZA

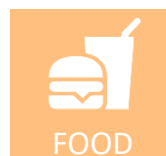
STRUCTURA PROIECTULUI & AVANTAJE CHEIE

Data lansare	Regim inaltime	Parcari	Total suprafata teren	Suprafata inchiriabila
Q1 2021	P+1	200	17.200 mp	5.560 mp



2.659 MP

WELLNESS



1.763 MP

FOOD



896 MP

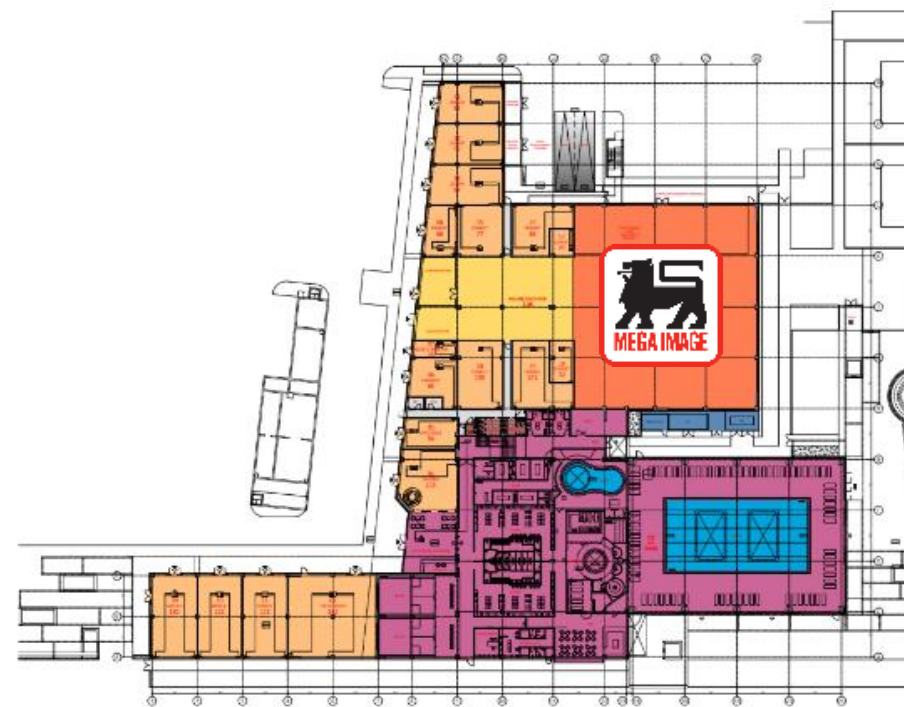
SERVICES



242 MP

KIDS

- Zona comunitara dedicate viitorului oras Greenfield, cu potential ridicat de a deveni un punct de atractie pentru publicul larg datorita ancorelor puternice din zona de high end SPA, supermarket, restaurante si servicii
- La lansare va deservii 10.000 de rezidenti permanenti (care vor creste la 17.000 pana in 2020), precum si peste 1.000 de vizitatori regulati din zona Otopeni-Corbeanca
- Beneficiaza de o populatie cu un potential ridicat de consum (varsta medie a adultilor este de 38 de ani, cu venituri medii pana la mari)
- Contract pe termen lung cu MEGA IMAGE, una dintre cele mai puternice ancore alimentare, deja asigurat



GREENFIELD PLAZA

SCOALA PUBLICA & GRADINITA



Scoala publica

Suprafata construita	2.071 mp
Suprafata dezvoltata	2.119 mp
Inaltime maxima	16 m
Sali de clasa	13
Laboratoare	7
Sala de sport	1
Numar total de elevi	800



Gradinita

Suprafata construita	1.304 mp
Suprafata dezvoltata	2.550 mp
Inaltime maxima	9 m
Sali de clasa	15
Sala de activitati	1
Sala de evenimente	1
Numar total de copii	150



RESPONSABILITATE SOCIALA

RESPONSABILITATEA SOCIALA CA NORMALITATE

2019 a însemnat pentru IMPACT intensificarea eforturilor de susținere a acțiunilor de responsabilitate socială, în principal prin adoptarea unor cauze ce au ca obiectiv protejarea mediului înconjurător și promovarea unui stil de viață sănătos. Dezvoltarea unui cartier lângă pădure atrage nevoia de a educa rezidenții să trăiască în armonie cu natura și în conformitate cu legile acesteia, respectând și protejând animalele din zonă și având grijă de pădure și de mediu.

Promotor al sportului și al unui stil de viață sănătos

În 2019, Greenfield a fost sponsor principal al Baneasa Forest Run, care a ajuns la a IV-a ediție și s-a bucurat de prezența a 1.500 de oameni. O altă competiție sportivă pe care Greenfield o susține este Baneasa Race, care are deja 5 ediții, ultimul eveniment adunând peste 1.200 de concurenți. În 2019, Greenfield a lansat o competiție sportivă de duathlon, împreună cu Road Grand Tour, prima ediție a GREENFIELD DUO CHALLENGE fiind un real succes.

Plantare

IMPACT și-a intensificat acțiunile de întreținere și ecologizare în zona Pădurii Baneasa. În 2019, împreună cu comunitatea Greenfield a fost organizată o acțiune de **plantare a 1.000 de stejari**. De asemenea, Greenfield a organizat cluburi de Birdwatching pentru a educa micii rezidenți și a-i ajuta să realizeze că pădurea din apropiere este o comoară de nepretuit și că fauna trebuie protejată.

Clean & Run – Plogging

În luna octombrie 2019, Greenfield a dat start-ul unui eveniment – manifest de plogging: Clean and Run, cea mai mare inițiativă de alergare și curățare a Pădurii Baneasa, care da ocazia participanților să facă sport în natură și, în același timp, să fie responsabili față de mediu printr-o acțiune civică, colectarea de gunoi din natură.





PORTOFOLIUL DE ACTIVE SI PROIECTE

PORTOFOLIU DE TERENURI SI APARTAMENTE FINALIZATE CU O VALOARE EPRA ESTIMATA DE 144,8 mEUR

STOC APARTAMENTE LA DEC-19

Proiect	Locatie	Nr. camere	Unitati	Valoare EPRA (mRON)	Valoare EPRA (mEUR)
Greenfield I	Bucuresti (Baneasa)	2, 3, 4	3	1,0	0,2
Greenfield II	Bucuresti (Baneasa)	4	1	0,5	0,1
Greenfield III	Bucuresti (Baneasa)	2, 3, 4	254	98,0	20,5
Altele	Constanta, Oradea, Voluntari	1, 4, 5	5	1,4	0,3
Total			263	100,9	21,1

Nota: Greenfield II - "Ansamblul Salcamilor" & Greenfield III - "Ansamblul Platanilor"

Observatii

Valoarea EPRA, atat pentru apartamente cat si pentru terenuri, reprezinta valoarea de piata la 31 Dec 2019 conform reevaluarilor realizate de Colliers Valuation and Advisory, cu exceptia terenurilor din Greenfield Baneasa unde a fost folosita valoarea de investitie.

TERENURI LA DEC-19

Locatie	Oras	Suprafata (ha)	IFRS val. contabila (mRON)	IFRS val. contabila (mEUR)	Valoare EPRA (mRON)	Valoare EPRA (mEUR)
Greenfield Baneasa	Bucuresti	33,3	259,5	54,3	301,1	63,0
Luxuria Domenii	Bucuresti (Blv. Expozitiei)	0,6	12,4	2,6	36,3	7,6
Bd. Timisoarei - Bd. Ghencea	Bucuresti	25,9	94,2	19,7	94,2	19,7
Barbu Vacarescu	Bucuresti	2,6	116,1	24,3	116,1	24,3
Zenit, Neptun, Boreal	Constanta	10,2	17,2	3,6	41,1	8,6
Altele	Bucuresti, Oradea	3,8	2,4	0,5	2,4	0,5
Total		76,4	501,8	105,0	591,2	123,7

Greenfield Baneasa: valoarea de investitie de 190 EUR/mp (valoarea de piata - 176 EUR/mp) a fost determinata de Colliers la 31 Dec 2019 prin utilizarea metodei veniturilor (valoarea reziduala) pentru 6 faze noi ale cartierului Greenfield, a caror dezvoltare va incepe in 2020.

PROIECTE CARE SE VOR DEZVOLTA IN PERIOADA 2020 - 2026 CU O VALOARE ESTIMATA DE 717 mEUR

1/2

Proiecte (2020 - 2026)

	Oras	Nr. etape	Locuinte	Valoare proiect (mEUR)
Greenfield Baneasa (Fazele IV & V)	Bucuresti	18	4.399	460,5
Luxuria Domenii Residence	Bucuresti	3	630	102,0
Boreal Plus	Constanta	4	691	61,6
Greenfield Iasi	Iasi	3	1.050	92,5
Total		28	6.770	716,6

Nota: Terenurile pe care se dezvoltă / urmează să fie dezvoltate proiectele sunt în proprietatea Companiei, cu excepția terenului pentru proiectul Greenfield Iasi pentru care Compania este în proces de prospectare a pietei locale din Iasi.

PROIECTE CARE SE VOR DEZVOLTA IN PERIOADA 2020 - 2026 CU O VALOARE ESTIMATA DE 717 mEUR

2/2

Greenfield Baneasa	Valoare proiect (mEUR)*	460,5
	Perioada	2020 - 2026
	Numar etape	18
	Tip proiect	Mixt
	Total suprafata (mp)	401.146
	Apartamente (unitati)	4.399
	Parcari (unitati)	5.272
	Greenfield Plaza (mp)	17.200

* Partea rezidentiala a proiectului

Luxuria Domenii Residence	Valoare proiect (mEUR)	102,0
	Perioada	2018 - 2021
	Numar etape	3
	Tip proiect	Rezidential
	Total suprafata (mp)	66.499
	Apartamente (unitati)	630
	Parcari (unitati)	720

Boreal Plus (Constanta)	Valoare proiect (mEUR)	61,6
	Perioada	2020 - 2023
	Numar etape	4
	Tip proiect	Rezidential
	Total suprafata (mp)	64.917
	Apartamente & case (unitati)	691
	Parcari (unitati)	810

Greenfield Iasi	Valoare proiect (mEUR)	92,5
	Perioada	2021 - 2023
	Numar etape	3
	Tip proiect	Rezidential
	Total suprafata (mp)	94.500
	Apartamente & case (unitati)	1.050
	Parcari (unitati)	1.050



ANUL 2019
ASPECTE PRINCIPALE



Portofoliu

- Obținerea noului PUZ pentru Greenfield IV (Ansamblul Teilor) și Greenfield V; Greenfield IV va include Greenfield Plaza, un centru comercial și de recreere
- Finalizarea ultimei faze din Greenfield III (192 de apartamente livrate în Q3 2019)
- Continuarea dezvoltării pentru prima fază a proiectului Luxuria (232 de apartamente care se vor livra în H1 2020) și pentru a doua fază (268 de apartamente care se vor livra în H2 2020)
- Obținerea PUZ pentru proiectele rezidențiale care vor fi dezvoltate în Constanța



Performanța Financiară

- Venituri de 157 mLEI și pre-vanzări de 161 mLEI la 31 decembrie 2019, ce vor constitui venituri în 2020
- EBITDA de 45 mLEI și Profit net de 154 mLEI
- Contracte de pre-vanzare-cumpărare și rezervări pentru 221 apartamente din proiectul Luxuria, cu o valoare estimată de 128,3 mLEI, dintre care 60% din prima fază și 31% din a doua fază de dezvoltare (luând în considerare numărul de apartamente)



Directii Strategice

- Dezvoltarea proiectelor rezidențiale majore din portofoliu, și anume Greenfield Baneasa și Luxuria Domenii Residence
- Extinderea activității de dezvoltare de proiecte rezidențiale în noi regiuni din România – Iași, Constanța, Timișoara

ANUL 2019

REZULTATE FINANCIARE

(AUDITATE)

VANZARI DE 157 mLEI IN 2019, CU 54% MAI MARI DECAT IN 2018. PRE-CONTRACTE DE VANZARE-CUMPARARE SI REZERVARI DE 161 mLEI LA 31 DEC 2019

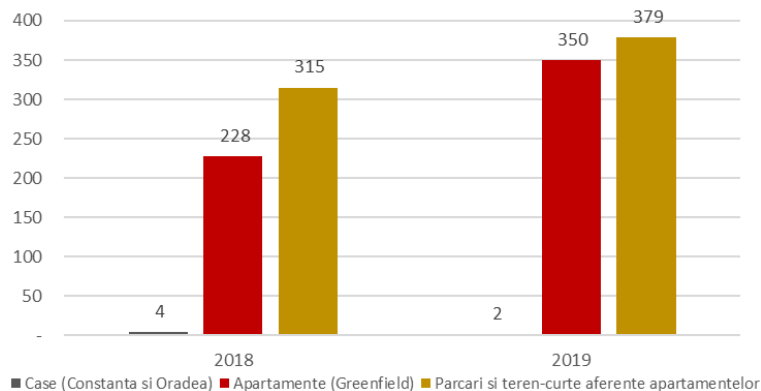
1/2

Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare

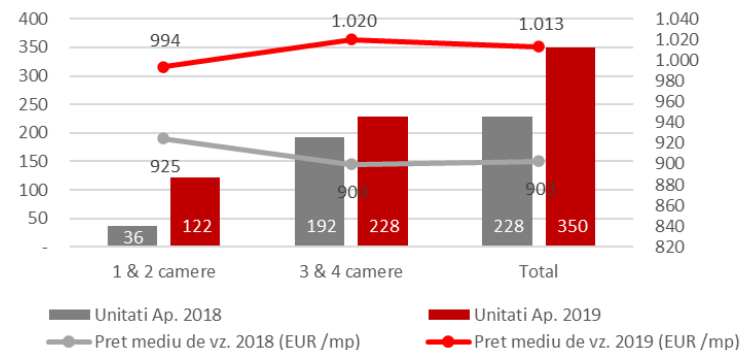
mii LEI	Consolidat		% din Total	
	2019	2018	2019	2018
Apartamente (Greenfield)	143.682	89.205	45%	45%
Parcari	8.193	7.308	3%	4%
Teren-curte	3.127	2.913	1,0%	1,5%
Vanzari de apartamente (pachet)	155.002	99.426	49%	50%
Vanzari de case	556	1.322	0%	1%
Alte vanzari de proprietati imobiliare	1.123	786	0%	0%
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	156.681	101.534	49%	51%
Vanzari de case din investitii imobiliare	428	347	0%	0%
Venituri	157.109	101.881	49%	51%
Pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari la 31 Decembrie				
Greenfield (rezidential)	17.734	29.637	6%	15%
Luxuria (rezidential)	128.317	66.506	40%	34%
Constanta - teren	15.255	-	5%	0%
Total pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari	161.306	96.143	51%	49%
Total vanzari, pre-contracte de vanzare-cumparare si rezervari	318.415	198.024	100%	100%

Constanta - teren: in decembrie 2019, Societatea a incheiat un contract de vanzare pentru un lot de teren din Constanta (c. 1.68 ha) cu anumite conditii care trebuie indeplinite de Societate

Vanzari de locuinte (pachet) - unitati



Vanzari apartamente (Greenfield)

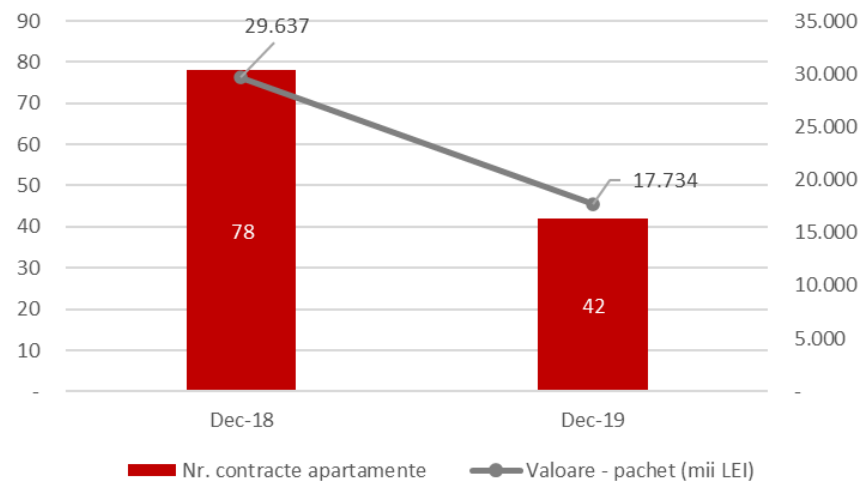


Nota: Pretul mediu de vanzare a fost calculat luand in considerare suprafata construita aferenta apartamentelor vandute.

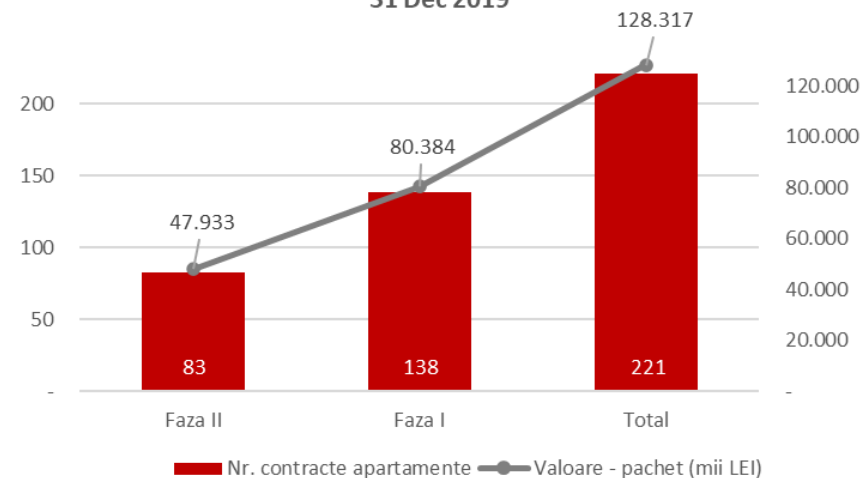
VANZARI DE 157 mLEI IN 2019, CU 54% MAI MARI DECAT IN 2018. PRE-CONTRACTE DE VANZARE-CUMPARARE SI REZERVARI DE 161 mLEI LA 31 DEC 2019

2/2

Greenfield - Precontracte de vanzare-cumparare si rezervari



Luxuria - Precontracte de vanzare-cumparare si rezervari la 31 Dec 2019



CONTUL DE PROFIT SI PIERDERI

mii LEI	Consolidat	
	2019	2018
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	156.681	101.534
Costul proprietatilor imobiliare vandute	(83.904)	(61.484)
Profit brut	72.777	40.050
Venituri nete din chirii	3	3.083
Cheltuieli generale si administrative	(20.859)	(18.416)
Cheltuieli de comercializare	(4.647)	(1.776)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	(1.799)	(5.207)
Total alte venituri / cheltuieli	(27.302)	(22.316)
EBITDA	45.475	17.734
Amortizare	(927)	(895)
Castiguri din investitii imobiliare	144.559	23.394
Deprecierea activelor	192	(2.207)
Alte castiguri si pierderi (extraordinare)	-	(3.676)
EBIT	189.299	34.350
Costuri financiare, net	(5.922)	(5.943)
Profitul brut	183.377	28.407
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(28.893)	(7.579)
Profit net	154.484	20.828

Observatii

1. Volumul si pretul de vanzare aferente apartamentelor finalizate au avut o influenta pozitiva in veniturile generate in 2019 fata de 2018.
2. La 31 decembrie 2019, in plus fata de contractele de vanzare-cumparare inregistrate, mai erau incheiate contracte de prevanzare-cumparare a caror valoare nu se reflecta in veniturile din 2019 de c. 161 mLEI ce vor constitui venituri in 2020.

ACTIVE CURENTE SI ACTIVE IMOBILIZATE

mii LEI	Consolidat	
	31-Dec-2019	31-Dec-2018
Imobilizari corporale	8.535	6.855
Imobilizari necorporale	143	95
Investitii imobiliare	384.223	217.113
Creante comerciale si alte creante	-	1.178
Total active imobilizate	392.901	225.241
Stocuri	430.725	365.753
Creante comerciale si alte creante	32.884	25.817
Numerar si echivalente de numerar	45.462	30.740
Total active circulante	509.071	422.310
Total active	901.972	647.551

Observatii

1. In 2019 nu au fost modificari importante in portofoliul de terenuri al IMPACT fata de 31 decembrie 2018, cu exceptia achizitiei unori loturi de teren in Greenfield Baneasa (c. 3,53 ha in total) si reclasificarea unor terenuri ca stocuri / investitii imobiliare.

2. Reclasificarile de terenuri sunt urmatoarele:

- 2,6 ha localizate in Bucuresti – Bd. Barbu Vacarescu au fost reclasificate din stocuri in investitii imobiliare
- c. 15,56 ha localizate Bucuresti – Bd. Timisoarei – Bd. Ghencea au fost reclasificate din stocuri in investitii imobiliare
- c. 101,2 ha din Greenfield Baneasa au fost reclasificate din investitii imobiliare in stocuri

CAPITALURI PROPRII SI DATORII

mii LEI	Consolidat	
	31-Dec-2019	31-Dec-2018
Capital social	281.907	285.330
Prime de capital	68.760	68.760
Rezerve din reevaluare	3.001	3.072
Alte rezerve	9.179	3.462
Actiuni proprii	(7.771)	(3.038)
Rezultat reportat	228.865	89.222
Capitaluri proprii	583.941	446.808
Imprumuturi	138.813	114.100
Datorii comerciale si alte datorii	330	1.151
Impozit amanat	45.970	25.823
Total datorii pe termen lung	185.113	141.074
Imprumuturi	58.822	34.894
Datorii comerciale si alte datorii	73.189	24.174
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	907	601
Total datorii curente	132.918	59.669
Total datorii	318.031	200.743
Total capitaluri proprii si datorii	901.972	647.551

Observatii

1. Imprumuturi din obligatiuni de aprox. 116 mLEI scadente in 2021 si 2022 (Credit Value Investment si BVB).
2. In 2019, Societatea a contractat o linie de finantare a activitatii curente de 19,7 mLEI de la Libra Internet Bank (cu scadenta finala 17 iulie 2020, rambursata la 31 decembrie 2019) si un credit de investitii de la UniCredit Bank pentru finantarea a 65% din a doua faza a proiectului Luxuria (20,7 mEUR). De asemenea, a utilizat creditului de investitii contractat de la UniCredit Bank pentru finantarea primei faze a proiectului Luxuria, pe masura ce lucrarile de constructie au fost executate.

PIATA DE CAPITAL SI ACTIVUL NET

- Actiunile Impact Developer & Contractor SA ("IMP") sunt cotate la categoria Premium a BVB
- Transferul de valori mobiliare nu este restrictionat
- Drepturile de vot nu sunt restrictionate
- Drepturi de vot egale pentru toti actionarii

**Evolutie pret actiune IMPACT ("IMP")
Jan 2017 – Dec 2019**



**Evolutie Indice BET
Jan 2017 – Dec 2019**



INDICATORI	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19
Pret pe actiune (LEI)	1,05	0,99	1,49
Nr. de actiuni (Impact Developer & Contractor)	277.866.574	277.866.574	274.443.532
Capitalizare bursiera (LEI)	291.759.903	275.087.908	408.920.863
IFRS (consolidat)			
Profit net (LEI)	51.098.000	20.828.000	154.484.000
Activ net contabil ("NAV")	427.450.000	446.807.255	583.941.000
Castigul pe actiune (LEI)	0,18	0,07	0,56
NAV/Actiune (LEI)	1,54	1,61	2,13
EPRA* (consolidat)			
Activ net contabil ("NAV")	599.972.909	720.021.200	839.419.797
NAV/Actiune (LEI)	2,16	2,59	3,06

*European Public Real Estate Association

CONTACT

Sorin Apostol
General Manager
sorin.apostol@impactsa.ro